

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Répertoire No. 3214/24
L-BAIL-635/24

Audience publique du 24 octobre 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse

comparant par Maître Nassim SENOUCI, avocat, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

Docteur PERSONNE2.), demeurant professionnellement à **L-ADRESSE2.)**

partie demanderesse

n'étant ni présent ni représenté lors de l'audience du 10 octobre 2024

F a i t s

L'affaire fut introduite par requête – annexée au présent jugement – déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 5 septembre 2024.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du 10 octobre 2024.

Lors de la prédite audience, Maître Nassim SENOUCI, en remplacement de Maître Max MAILLIET, fut entendu en ses moyens et conclusions. PERSONNE2.), quoique régulièrement convoqué, n'était ni présent ni représenté.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par une requête déposée au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 5 septembre 2024, PERSONNE1.) a sollicité la convocation de PERSONNE2.) devant le Tribunal de céans, siégeant en matière de bail à loyer, pour :

- le voir condamner au paiement de la somme de 22.525 euros à titre d'arriérés de loyers et de charges avec les intérêts légaux. A l'audience du Tribunal du 10 octobre 2024, cette demande a été augmentée à 30.675 euros. Il échet d'en donner acte.
- résilier le bail conclu entre parties en date du 4 août 2023 et par conséquent voir ordonner le déguerpissement de la partie défenderesse à déguerpir des lieux loués dans un délai de quarante jours à compter de la notification du présent jugement,
- le voir condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,
- le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Quoique régulièrement cité, PERSONNE2.) ne comparut pas à l'audience du Tribunal. Alors qu'il ne ressort pas des récépissés de la Poste qu'il a été touché à personne, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 4 août 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.), un appartement sis à L-ADRESSE2.).

Le loyer mensuel avait été fixé à 3.950 euros à augmenter d'avances sur charges de 125 euros par mois.

Après des paiements sporadiques, tout paiement ferait défaut depuis août 2024, des arriérés se chiffrant actuellement à 30.675 euros.

Dans ces circonstances, PERSONNE1.) conclut à la résiliation pour faute du contrat de bail et au déguerpissement des parties défenderesses.

Appréciation

- Arriérés de loyers

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que par un contrat de bail du 4 août 2023, elle a donné en location à PERSONNE2.) un appartement sis à L-ADRESSE2.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel 3.950 euros à augmenter d'avances sur charges à concurrence de 125 euros.

Suivant l'article 1728, alinéa 2 du Code civil, le preneur a l'obligation de régler le loyer aux termes convenus.

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative.

Aucune preuve de paiement concernant les loyers réclamés ne figurant au dossier et en l'absence de toute contestation par PERSONNE2.), il y a lieu de faire droit à la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à titre d'arriérés de loyers et d'avances sur charges pour la somme de **30.675 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 5 septembre 2024 sur le montant de 22.525 euros et à compte de l'audience du Tribunal du 10 octobre 2024 sur le montant de 8.150 euros, jusqu'à solde.

- Résiliation et déguerpissement

L'obligation de payer le prix du bail constitue l'obligation principale pesant sur le preneur alors que le prix constitue la contrepartie de la jouissance locative. Le défaut répété de payer le loyer aux échéances convenues est constitutif d'une méconnaissance grave de ses obligations par le locataire justifiant la résiliation du contrat de bail.

Etant donné que la méconnaissance de ces obligations par le locataire est d'une gravité justifiant la résiliation du bail, il y a lieu de faire droit à la demande en résiliation du contrat de bail et d'ordonner le déguerpissement de PERSONNE2.). Au vu de l'absence de contestations, il y a lieu d'allouer à PERSONNE2.) un délai de déguerpissement de quarante jours à partir de la notification du présent jugement.

- Indemnité de procédure

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, il est cependant inéquitable de laisser à la seule charge de la requérante les sommes exposées par elle et non comprises dans les frais et dépens de l'instance, de sorte que sa demande en obtention d'une

indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, au vu de l'enjeu du litige, à concurrence de 500 euros.

- **Exécution provisoire**

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire de la condamnation pécuniaire à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.* »

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire, hors les cas où elle est obligatoire, n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE2.) et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme ;

donne acte à PERSONNE1.) de l'augmentation de sa demande à titre d'arriérés de loyers ;

dit les demandes **recevables** ;

déclare la demande en paiement d'arriérés de loyers **fondée** pour le montant réclamé, à savoir pour le montant de 30.675 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) la somme de **30.675 euros**, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, à savoir le 5 septembre 2024 sur le montant de 22.525 euros et à compte de l'audience du Tribunal du 10 octobre 2024 sur le montant de 8.150 euros, jusqu'à solde ;

déclare résilié le bail entre parties pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE2.) de ne pas avoir payé les loyers et avances sur charges ;

condamne PERSONNE2.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef dans un délai de quarante jours à partir de la notification du présent jugement ;

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) à faire expulser PERSONNE2.) dans la forme légale et aux frais de ce dernier, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée pour le montant de 500 euros ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500 euros ;

dit que le présent jugement ne sera pas exécutoire provisoirement nonobstant caution ou appel ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Paul LAMBERT, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Natascha CASULLI, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Paul LAMBERT,
juge de paix

Natascha CASULLI,
greffière